

СЕРВИТУТ (от лат. *servitus* – обязанность, обязательство, повинность), вещное право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (ст. 268 ГК Республики Беларусь). Земельный С. – предоставление права ограниченного пользования соседним участком собственнику (субъекту права пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования и арендатору) недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) собственником соседнего земельного участка, а в необходимых случаях – и собственником другого земельного участка (п. 1 ст. 268 ГК, ч. 1 ст. 19 КоЗ). В ГК и Республики Беларусь дан примерный перечень предиальных С.: прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации и др., без установления которых невозможно удовлетворить нужды собственника недвижимого имущества. С. могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком. Подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. При переходе права собственности на недвижимое имущество к другому лицу С. сохраняется и обременяет это имущество; он не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого он установлен.

Собственник земельного участка, при обременении его С., сохраняет все правомочия собственника. Содержание С. исчерпывается владением и пользованием чужой вещью. Пользование заключается в извлечении выгоды от предоставления С.

Основаниями возникновения С. являются: 1) соглашение между лицом, требующим установления С., и собственником соседнего участка или при недостижении соглашения об установлении или условиях С. – 2) судебное решение, а также 3) прямое указание закона.

Земельный С. может быть срочным (устанавливается на определённый срок) или постоянным (устанавливается на неопределённый срок). Если в договоре срок не установлен, С. считается постоянным (ч. 2 ст. 45 КоЗ).

С. может быть прекращён по общим основаниям (например, собственник господствующего земельного участка отказывается от своего права) и по специальным: в виду отпадения основания, по которым С. был установлен (стороны договариваются самостоятельно); в случаях, когда недвижимое имущество, принадлежащее гражданину или юридическому лицу, в результате обременения С. не может использоваться в соответствии с назначением (решение о прекращении С. выносит суд) (ст. 270 ГК, ст. 14 КоЗ).

И.П. Третьякова